

OGÓLNA LISTA KONTROLNA-CHECKLISTA DLA SPRZEDAJĄCGO
(nieruchomość niezabudowana)

1. Wsparcie pośrednika nieruchomości

- ☐ Mam świadomość, że sprzedaż domu to złożony proces
- ☐ Wiem, że pośrednik zajmuje się wieloma aspektami sprzedaży
- ☐ Rozumiem, że współpraca z pośrednikiem zwiększa bezpieczeństwo i skuteczność transakcji

2. Decyzja o sprzedaży

- ☐ Podjąłem decyzję o sprzedaży działki notatki: _____
- ☐ Określiłem cel sprzedaży (szybko / najwyższa cena / bezpieczeństwo) notatki: _____
- ☐ Znam orientacyjny termin sprzedaży notatki: _____
- ☐ W pierwszej kolejności rozważyłem wybór pośrednika nieruchomości notatki: _____

3. Przeznaczenie działki

- ☐ Działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego notatki: _____
- ☐ Znam przeznaczenie działki zgodnie z MPZP notatki: _____
- ☐ Dla działki wydano decyzję o warunkach zabudowy (jeśli brak MPZP) notatki: _____
- ☐ Znam ograniczenia zabudowy i parametry (wysokość, powierzchnia, linie zabudowy) notatki: _____

Status planistyczny (rozszerzenie)

- ☐ Czy działka ma przeznaczenie mieszkaniowe, usługowe, rolne czy inwestycyjne? notatki: _____
- ☐ Czy dopuszczalna jest zabudowa jednorodzinna, bliźniacza lub szeregowa? notatki: _____
- ☐ Czy możliwy jest podział działki na mniejsze? notatki: _____
- ☐ Czy gmina planuje zmianę MPZP w najbliższym czasie? notatki: _____
- ☐ Czy działka spełnia minimalne parametry budowlane (szerokość, powierzchnia)? notatki: _____

notatki:

Ograniczenia i ryzyka

- ☐ Czy przez działkę przebiegają linie energetyczne, gazowe lub wodociągowe? notatki: _____
- ☐ Czy działka znajduje się w strefie ochronnej (np. Natura 2000)? notatki: _____
- ☐ Czy występują ograniczenia wynikające z sąsiednich inwestycji? notatki: _____
- ☐ Czy działka nie jest objęta prawem pierwokupu? notatki: _____

Rolna, leśna, przekształcenia

- ☐ Czy działka ma status rolnej lub leśnej? notatki: _____
- ☐ Czy możliwe jest odrolnienie działki? notatki: _____
- ☐ Czy wymagane są zgody KOWR lub innych instytucji? notatki: _____
- ☐ Czy kupujący musi spełniać dodatkowe warunki? notatki: _____

4. Dokumenty działki

- ☐ Akt własności działki notatki: _____
- ☐ Numer księgi wieczystej notatki: _____
- ☐ Wypis i wyrys z rejestru gruntów notatki: _____
- ☐ Mapa ewidencyjna notatki: _____
- ☐ Decyzja WZ lub wypis z MPZP notatki: _____
- ☐ Dokumenty dotyczące podziału działki (jeśli dotyczy) notatki: _____

5. Podatki i koszty

- ☐ Czy znam podatek od nieruchomości lub rolny dla działki? notatki: _____
- ☐ Czy sprzedaż podlega opodatkowaniu PIT? notatki: _____
- ☐ Czy występuje VAT przy sprzedaży działki? notatki: _____
- ☐ Czy znam koszty notarialne i sądowe? notatki: _____

6. Kupujący i transakcja

- ☐ Czy działka może być kupiona na kredyt? notatki: _____
- ☐ Czy wiem, jakie dokumenty są wymagane przez bank kupującego? notatki: _____
- ☐ Czy jestem przygotowany na umowę przedwstępną? notatki: _____
- ☐ Czy wiem, jak zabezpieczyć transakcję zadatkiem? notatki: _____

7. Granice i dostęp

- ☐ Granice działki są zgodne ze stanem faktycznym notatki: _____
- ☐ Działka ma dostęp do drogi publicznej notatki: _____
- ☐ Dojazd do działki jest prawnie uregulowany notatki: _____
- ☐ Nie występują spory graniczne z sąsiadami notatki: _____

8. Media i uzbrojenie

- ☐ Wiem, jakie media są dostępne przy działce notatki: _____
- ☐ Znam odległość mediów od granicy działki notatki: _____
- ☐ Posiadam warunki przyłączenia (jeśli dostępne) notatki: _____
- ☐ Wiem, czy działka jest uzbrojona czy nie notatki: _____

9. Droga i służebności

- ☐ Czy droga dojazdowa jest gminna, prywatna czy wewnętrzna? notatki: _____
- ☐ Czy ustanowiona jest służebność przejazdu i przechodu? notatki: _____
- ☐ Czy do drogi przysługuje udział lub prawo do korzystania? notatki: _____
- ☐ Czy droga jest utwardzona i przejezdna cały rok? notatki: _____

10. Uwarunkowania środowiskowe i formalne

- ☐ Działka nie znajduje się na terenie zalewowym notatki: _____
- ☐ Nie jest objęta ochroną konserwatorską lub środowiskową notatki: _____
- ☐ Nie występują ograniczenia wynikające z linii energetycznych lub gazowych notatki: _____
- ☐ Nie ma planowanych inwestycji mogących obniżyć wartość działki notatki: _____

11. Wycena i strategia sprzedaży

- ☐ Znam realną wartość rynkową działki notatki: _____
- ☐ Cena została ustalona na podstawie rynku notatki: _____
- ☐ Dopuszczam negocjacje ceny notatki: _____
- ☐ Mam plan sprzedaży i promocji działki notatki: _____

Lp.	Nieruchomość podobna:	Cena za m2:	Cena ofertowa:	Notatki:
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

Za nieruchomość ustalam cenę wstępną:

12. Oferta i marketing

- ☐ Przygotowano rzetelny opis działki notatki: _____
- ☐ Wykonano aktualne zdjęcia działki notatki: _____
- ☐ Zaznaczono działkę na mapie notatki: _____
- ☐ Oferta jest skierowana do właściwej grupy kupujących notatki: _____

13. Negocjacje i bezpieczeństwo

- ☐ Wiem, jak weryfikować kupujących notatki: _____
- ☐ Znam bezpieczne formy płatności notatki: _____
- ☐ Wiem, czym jest zadek i zaliczka notatki: _____
- ☐ Znam zasady umowy przedwstępnej notatki: _____

Lp.	Planowane spotkanie:	Numer kontaktowy:	Notatki z rozmów:
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

14. Finalizacja sprzedaży

- ☐ Jestem przygotowany do aktu notarialnego notatki: _____
- ☐ Znam koszty notarialne i sądowe notatki: _____
- ☐ Wiem, kiedy następuje wydanie działki notatki: _____
- ☐ Znam swoje obowiązki podatkowe po sprzedaży notatki: _____

Notatki:

Checklista została przygotowana w celach informacyjnych, aby w przejrzysty sposób pokazać klientowi, jak wygląda procedura sprzedaży nieruchomości oraz jakie dokumenty są potrzebne do zawarcia aktu notarialnego. Lista ma charakter pomocniczy i porządkujący cały proces. Nad prawidłowym przebiegiem czynności prawnych oraz kompletności wymaganych dokumentów zawsze czuwa notariusz, który odpowiada za bezpieczeństwo formalne aktu, weryfikację dokumentów, przygotowanie jego treści oraz skuteczne przeniesienie własności nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

radomnieruchomosci.pl

TWOJA KARTA WIEDZY

Usługi dla Rynku Nieruchomości

Dokument ma charakter poglądowy i stanowi wzór do samodzielnego wykorzystania przez klienta.